

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 17. Januar 1990

**189. Privater Gestaltungsplan Rütiwiese, Niederglatt**

Mit Beschluss Nr. 184/1985 genehmigte der Regierungsrat die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Niederglatt. Am 23. Oktober 1989 stimmte der Gemeinderat Niederglatt dem privaten Gestaltungsplan Rütiwiese zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Dezember 1989 keine Rekurse ein.

Da der Gestaltungsplan in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend.

Der Plan regelt Zahl, Lage, äussere Abmessungen, Gestaltung und Nutzung der vorgesehenen Bauten und Anlagen. Die Vorlage ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Rütiwiese, dem der Gemeinderat Niederglatt am 23. Oktober 1989 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Niederglatt, 8172 Niederglatt (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 17. Januar 1990

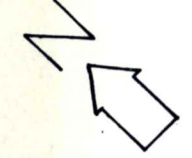
Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

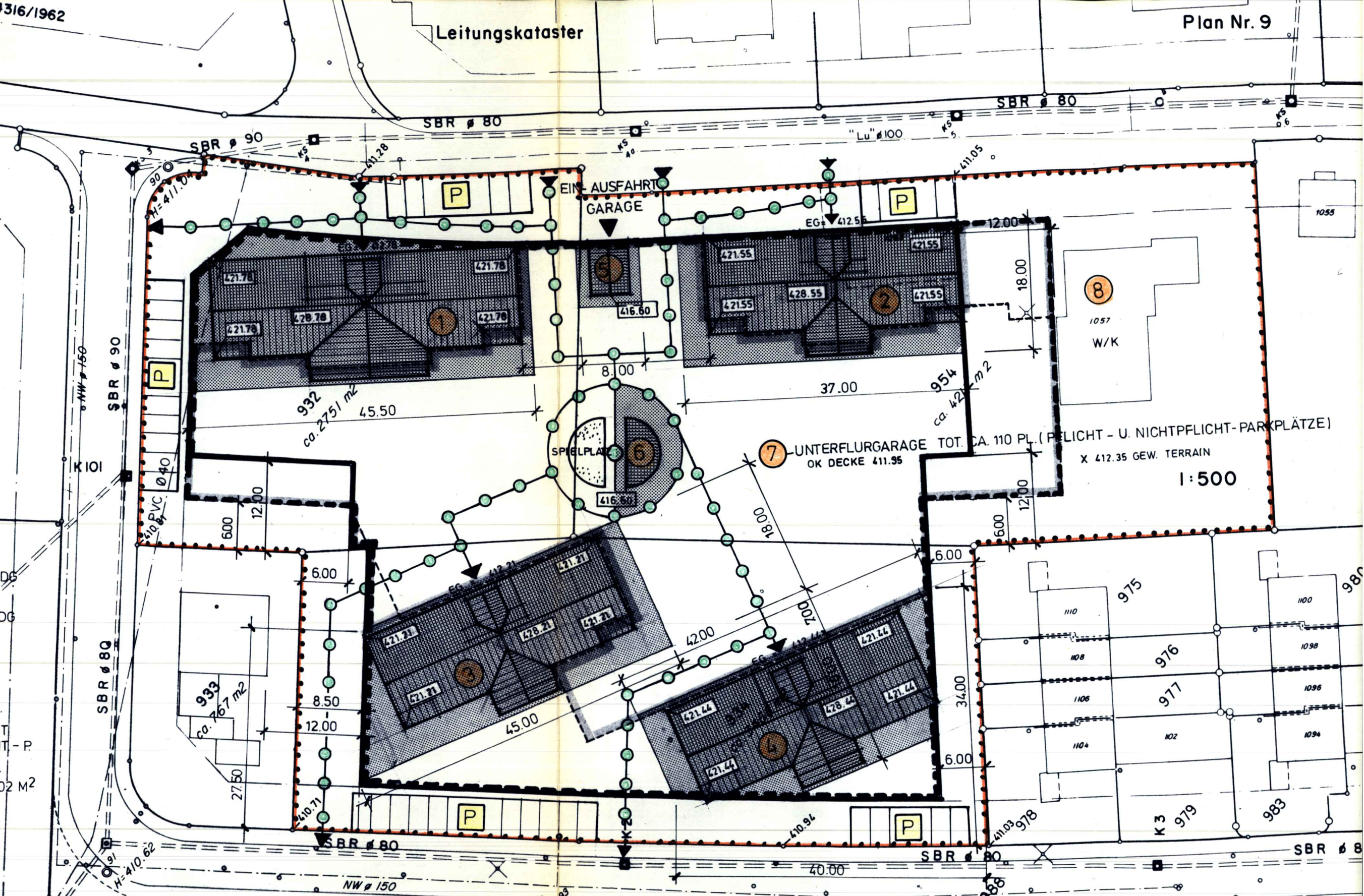
**Roggwiller**



**Vorbehalt**  
Für die Vollständigkeit und lagemässige Richtigkeit der dargestellten Werkleitungen kann keine Garantie übernommen werden.



- GEBÄUDE:**
- ① MFH 3-VOLLGESCH.+1 DG  
L.=~40.0 M. B.=~13.0 M.
  - ②-④ MFH 3-VOLLGESCH.+1 DG  
L.=~33.50 M. B.=~13.0 M.
  - ⑤ ÜBERDECKTE EIN- U. AUSFAHRT.
  - ⑥ ÜBERDECKTER SITZ- PLATZ UND SPIELPLATZ.
  - ⑦ UNTERFLURGARAGE MIT PFLICHT-U. NICHPFLICHT- P.
  - ⑧ BEST. GEBÄUDE STRAU- BINGER ERBEN. TOTAL 702 M<sup>2</sup> AUSNÜTZUNG.



Für Bauprojekte mit max. Aus- nützung der Abstände sind die Masse auf dem Lokal zu erheben

Dieser Plan ist urheberrechtlich ge- schützt. Widerrechtliche Vervielfältigung wird nach Bundesgesetz betr. Urheber- recht vom 7. 12. 1922 verfolgt.

Diese Vermessungsunterlagen entstammen einer Privat- vermessung, die keinen amtlichen Charakter aufweist. Flächenangaben von Grundstücken entsprechen der Grenzziehung auf den zugehörigen Plänen, für deren ab- solute Gewähr keine Garantie übernommen werden kann.

**LEGENDE :**

- GELTUNGSBEREICH
- ABSTANDSLINIE OBERIRDISCHE GEBÄUDE
- ABSTANDSLINIE UNTERFLURGARAGE
- GEBÄUDENUMMER

- MANTELFLÄCHE OBERIRDISCHE GEBÄUDE
- MANTELLINIE UNTERFLURGARAGE
- PARKPLATZBEREICH CA. 42 PL. (PFLICHT - U. NICHPFLICHT- PARKPLÄTZE)
- MINIMALE ABSTÄNDE
- MAXIMALE HÖHENKOTE FÜR GEBÄUDE (METER ÜBER MEER)
- ERSCHLIESSUNG

**WM WILHELM + MÜLLER**  
INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO  
8157 DIELSDORF

Gemeinde Niederglatt

Privater Gestaltungsplan Rütiwiesen

Die folgenden Grundeigentümer im Gebiet Rütiwiesen

- a) Erbgemeinschaft Karl Straubinger, Steinackerstr. 4, Niederglatt,  
nämlich:

Wilhelmina Straubinger-Zweidler

Karl Straubinger-Ruf

Rosmarie Schäfer-Straubinger

Helmuth Straubinger-Schwitter

Robert Straubinger-Röcker

als Grundeigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 954  
(Fläche: 4217 m<sup>2</sup>)

- b) Geschwister Straubinger, Steinackerstr.4, Niederglatt,  
nämlich:

Karl Straubinger-Ruf

Rosmarie Schäfer-Straubinger

Helmuth Straubinger-Schwitter

Robert Straubinger-Röcker

als Grundeigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 934  
(Fläche: 3468 m<sup>2</sup>)

- c) Walter Häberling-Muszynski, Lägernstrasse 19, Niederglatt

als Grundeigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 932  
(Fläche: 2751 m<sup>2</sup>)

setzen gestützt auf § 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG)  
den nachfolgenden privaten Gestaltungsplan Rütiwiesen fest.

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Rütiwiesen bezweckt, auf den Grund-  
stücken Kat.-Nr. 932, 934 und 954 eine Arealüberbauung sicher-  
zustellen, die sich etappenweise ausführen lässt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen  
Plan 1 : 500 festgehalten, welcher samt den Eintragungen inte-  
grierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

### 3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nicht etwas anderes bestimmt, gilt die Bau- und Zonenordnung Niederglatt, insbesondere deren Bestimmungen über die Wohnzone W 3 und über die Arealüberbauung.

### 4. Anforderung an die Ueberbauung

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

### 5. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer beträgt 66 Prozent (eingeschlossen der Arealüberbauungsbonus).

Daraus ergibt sich für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet, nach Abzug der Bruttogeschossfläche des bereits bestehenden Mehrfamilienhauses Vers.-Nr. 1057 auf Grundstück Kat.-Nr. 954, eine noch realisierbare Bruttogeschossfläche von total 6186 m<sup>2</sup>, welche wie folgt aufgeteilt ist:

- für Gebäude Nr. 1	1 815 m <sup>2</sup>
- für Gebäude Nr. 2	1 457 m <sup>2</sup>
- für Gebäude Nr. 3	1 457 m <sup>2</sup>
- für Gebäude Nr. 4	1 457 m <sup>2</sup>

Ausnützungsverschiebungen zwischen den Gebäuden sind gestattet, soweit im übrigen die Bestimmungen des Gestaltungsplanes und der Bau- und Zonenordnung eingehalten werden.

### 6. Einzelbestimmungen zu den Gebäuden

Zahl, Lage, äussere Abmessungen und Höhe der Gebäude ergeben sich aus den Eintragungen im Plan 1 : 500, wobei für die Lage und die äusseren Abmessungen der Gebäude für die Detailprojektion ein Spielraum zur Verfügung steht.

### 7. Erschliessung

Die Groberschliessung des Areals ist bereits vorhanden. Die arealinterne Erschliessung ist als Richtlinie im Plan 1 : 500 eingetragen und wird nebst der Versorgung und Entsorgung

(Wasser, Abwasser, Energie) bei der Detailprojektierung festgelegt.

8. Parkierung

Für die gesamte Ueberbauung ist eine eingeschossige Unterflurgarage mit überdeckter Ein- und Ausfahrt von bzw. nach der Grafschaftsstrasse geplant. Die Unterflurgarage ist innerhalb der Mantellinie zu erstellen. Die generelle Lage der Ein- und Ausfahrt samt Ueberdeckung ist im Plan 1 : 500 eingetragen. In den im Plan 1 : 500 bezeichneten oberirdischen Parkplatzbereichen dürfen nur Besucherparkplätze und Nichtpflichtparkplätze erstellt werden.

9. Etappierung der Ueberbauung

Die Ueberbauung kann in Etappen ausgeführt werden. Nach Abschluss jeder Etappe müssen die zugehörigen Pflichtparkplätze in der Unterflurgarage, die nötigen Besucherparkplätze, sowie anteiligen Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung stehen.

10. Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung des Gemeinderates Niederglatt sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Festsetzung durch die beteiligten Grundeigentümer  
am 11. September 1989

Die Grundeigentümer:

Für Kat.-Nr. 954 und 934, Erbengemeinschaft K. Straubinger und Geschwister Straubinger.

Wilhelmina Straubinger-Zweidler	:	<i>W. Straubinger-Zweidler</i>
Karl Straubinger Ruf	:	<i>K. Straubinger Ruf</i>
Rosmarie Schäfer-Straubinger	:	<i>R. Schäfer</i>
Helmuth Straubinger-Schwitzer	:	<i>H. S.</i>
Robert Straubinger-Röcker	:	<i>R. Straubinger-Röcker</i>

Für Kat.-Nr. 932:

Walter Häberling-Muszynski :

*W. Häberling*

Oeffentliche Bekanntmachung der regierungsrätlichen  
Genehmigung am :